

# Niederschrift

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 8  
Sitzungstag: 04.07.2023  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
Sitzungsende: 19:55 Uhr

## Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Zweiter Bürgermeister

:

Dritter Bürgermeister

:

Schriftführer/-in

:

Three handwritten signatures in blue ink are written on three horizontal lines. The first signature is the most prominent and appears to be 'H. A.'. The second signature is less legible but seems to be 'P. J. ...'. The third signature is also less legible and appears to be 'B. ...'.

# Tagesordnung

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 8  
Sitzungstag: 04.07.2023  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
Sitzungsende: 19:55 Uhr

<b>TOP</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>SV Nr.</b>
2310801	Bauantrag Martina Schinko und Muharem Mujezinovic, Schluchtweg 5, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, Nutzungsänderung im Erdgeschoß von Wohnung auf Ferienwohnung sowie Errichtung einer Garage am Objekt Schluchtweg 5 auf Fl.Nr. 77/1 und 457/2 Gmk. Ramsau	sv23106
2310802	Abschluss Zweckvereinbarung Infrastrukturmaßnahmen Kührint – Gemeinde Schönau a. Königssee und Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden	sv23107
2310803	Bekanntgaben	sv23108
2310804	Sonstiges	sv23109

# Teilnehmerverzeichnis

Gremium: Gemeinderat Ramsau  
Bezeichnung der Sitzung: Öffentliche Sitzung Nr. 8  
Sitzungstag: 04.07.2023  
Sitzungsort: Rathaus Ramsau, Im Tal 2  
Sitzungsraum: Sitzungssaal  
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
Sitzungsende: 19:55 Uhr

## Stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion	Grund der Abwesenheit
Gschoßmann Herbert	Erster Bürgermeister	entschuldigt
Fendt Rudi	Zweiter Bürgermeister	
Graßl Richard	Dritter Bürgermeister	
Bönsch Andreas	Gemeinderatsmitglied	
Graßl Josef	Gemeinderatsmitglied	
Gschoßmann Birgit	Gemeinderatsmitglied	
Grill Hannes	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Thomae Andreas	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Irlinger Mathias	Gemeinderatsmitglied	ab 19:05 Uhr
Maltan Josef	Gemeinderatsmitglied	
Maltan Richard	Gemeinderatsmitglied	
Dr. Meeß Stephanie	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Schwab Franz	Gemeinderatsmitglied	

## Nicht stimmberechtigte Teilnehmer

Name, Vorname	Funktion
Willeitner Martin	Geschäftsleiter
Radlmeier Albert	Kämmerer
Link Markus	Technischer Leiter
Rasp Gabriela	Bauamt
Beer Barbara	Schrifführerin

Zuhörer: T. Jander (Berchtesgadener Anzeiger)

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 04.07.2023 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2310801**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Gabriela Rasp
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/sv23106

**Bauantrag Martina Schinko und Muharem Mujezinovic, Schluchtweg 5, 83486 Ramsau b. Berchtesgaden – Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, Nutzungsänderung im Erdgeschoß von Wohnung auf Ferienwohnung sowie Errichtung einer Garage am Objekt Schluchtweg 5 auf Fl.Nr. 77/1 und 457/2 Gmk. Ramsau**

**Sachverhalt:**

Betroffen vom vorliegenden Bauantrag für das Anwesen Schluchtweg 5 sind das Grundstück mit der Fl.Nr. 77/1 Gemarkung Ramsau, auf dem ein Wohnhaus vorhanden ist, und das Grundstück mit der Fl.Nr. 457/2 Gemarkung Ramsau, welches derzeit unbebaut ist. Die Bauherren möchten auf der Fl.Nr. 77/1 Gemarkung Ramsau an das bereits bestehende Wohnhaus einen Anbau errichten sowie ein Geschoß aufstocken. Ein Nebengebäude dort soll abgebrochen werden. Der Anbau soll im Erdgeschoß einen Technikraum beinhalten, im Obergeschoß soll im Anbau zusätzliche Wohnfläche entstehen und im Dachgeschoß wird der Anbau als (weitestgehend) Terrasse genutzt werden. Im Anbau soll ebenso vom Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß ein Aufzug eingebaut werden, der im Erdgeschoß von außen zugänglich ist und die oberen Geschoße erschließen soll. Das Obergeschoß ist laut Plan zudem mit einer nicht überdachten Außentreppe erreichbar, die teilweise neu errichtet wird. Im Inneren des Gebäudes sind das Ober- und das Dachgeschoß mit einer Treppe verbunden. Durch die Aufstockung des Gebäudes mit einem weiteren Geschoß (=Dachgeschoß) soll ebenso Wohnraum entstehen. Das Erdgeschoß soll zukünftig als Ferienwohnung genutzt werden (=Nutzungsänderung), das Ober- und Dachgeschoß nutzen die Bauherren/Eigentümer selber. Durch die Aufstockung erhält das Gebäude eine Höhe von 8,52 m (von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Außenhaut des Daches), die Dachneigung liegt bei 13 Grad. Der geplante Anbau hat eine Größe von 4,59 m x 4,48 m; die Außentreppe verläuft über die gesamte Länge des Anbaus (=4,59 m) und soll eine Breite von ca. 1,2 m erhalten (ist im Plan nicht bemaßt; diese wird sich aber an der vorhandenen Treppe orientieren). Der natürliche Verlauf des Geländes bleibt unverändert. Das Dachgeschoß soll eine Holzschalung mit Querlatten erhalten. Zudem soll auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 457/2 Gemarkung Ramsau eine Garage errichtet werden. Die Garage soll die Außenmaße 9 m x 6,5 m erhalten. Die Garage soll drei Stellplätze enthalten. An den Schmalseiten soll die Garage längliche Fenster bekommen und quer holzverschalt werden (Verschalung analog Dachgeschoß des Wohnhauses). Von der Länge der Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV kann laut § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche und des geringen Verkehrsaufkommens abgewichen werden.

Es gibt für dieses Anwesen einen positiven Vorbescheid zu einem fast gleichlautenden Bauantrag (Anbau mit 6 m x 5 m und Doppelgarage) vom 17.02.1997 und eine positive Baugenehmigung dazu vom 10.12.1997. Diese Genehmigung(en) wurde letztmalig bis zum 10.12.2003 verlängert.

Deshalb war der Sachverhalt aufgrund eines Vorbescheidsantrags vom 19.02.2021 neu zu bewerten. Der Vorbescheid des Landratsamtes dazu erging am 06.12.2021. Dieser Vorbescheid enthält die Aussage, dass die Aufstockung des Gebäudes zulässig, aber die Errichtung eines Anbaus planungsrechtlich nicht möglich sei. Das Landratsamt argumentiert, dass das betroffene Grundstück zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB gehört. Eine genauere Begründung dazu wurde vom Landratsamt nicht schriftlich dargelegt. Es wurde lediglich erläutert, dass im Außenbereich nur die Aufstockung rechtlich möglich; der geplante Anbau und Nutzung des Erdgeschoßes als Ferienwohnung nicht möglich wären. Dabei wird zusätzlich erwähnt, dass die Gemeinde Ramsau das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Vorbescheidsantrag in der Sitzung vom 22.06.2021 erteilt hat, da die Gemeinde das betroffene Grundstück dem Innenbereich nach § 34 BauGB als zugehörig ansieht.

## **Beschluss:**

### Städtebauliche und erschließungsrechtliche Beurteilung

#### 1. Baugrundstücke, Beurteilung des Vorhabens

Nach Ansicht der Gemeinde Ramsau ist das betroffene Grundstück dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, weil ein Bebauungszusammenhang zwischen dem Anwesen Schluchtweg 5 und der umgebenden Bebauung eben schon gesehen wird. Dieser Bebauungszusammenhang vermittelt den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit des Schluchtwegs 5 mit den weiteren bereits vorhandenen Gebäuden am Schluchtweg 7 und 9 sowie der Holzengasse 23 und 25; auch wenn die beiden letztgenannten Adressen über die Holzengasse angefahren werden. Außerdem befindet sich die Garage der Adresse Schluchtweg 9 direkt neben bzw. fast vor dem Anwesen Schluchtweg 5. Das Gebäude Schluchtweg 5 ist zwar von der Straße aus über eine Brücke über den Schwarzecker Bach zu erreichen, die örtliche Lage ist aber sehr kleinräumig und kleinteilig und ein Bebauungszusammenhang ist optisch vorhanden. Insbesondere ist der Schluchtweg eine sehr schmale Anliegerstraße. Der Bach, die Straße und der niedrige Hang zur Bebauung gegenüber wirken hier keinesfalls als trennendes Element. Dies ist, wenn man die örtlichen Gegebenheiten kennt, klar erkennbar. Es kann sogar vom Schluchtweg aus eine enge Blickbeziehung vom Anwesen Im Tal 74 wahrgenommen werden. Zudem ist hinter dem Anwesen Schluchtweg 5 ein höherer und sehr steiler Hang zum Verkehrsweg Hochgart vorhanden, der diesen Bebauungszusammenhang dann jedoch tatsächlich abgrenzt und insbesondere eine weitere Ausdehnung in einen Außenbereich verhindern würde.

Daher wird die Gemeinde an ihrer Ansicht, dass sich das beantragte Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB befindet, festhalten.

Da die Gemeinde vorliegend das Vorliegen eines planungsrechtlichen Innenbereichs nach § 34 BauGB bejaht, wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach dieser Vorschrift bewertet. Das geplante Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das geplante Vorhaben fügt sich wie folgt in die Umgebung ein:

Nach Art der baulichen Nutzung: vorhanden ist in der Umgebung, die zur Beurteilung des Gebietes herangezogen wird, eine überwiegende Wohnnutzung, die einem WA nach § 4 der BauNVO entspricht; in einem WA können neben der Wohnnutzungen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden, die Zulassung der eigengenutzten Wohnung und der beantragten flächenmäßig untergeordneten Ferienwohnung ist nachvollziehbar, es handelt sich nicht mal um einen Beherbergungsbetrieb, sondern lediglich um eine kleine Wohnung.

Nach dem Maß der baulichen Nutzung: die Dichte der Bebauung ist einheitlich; insbesondere sind die Anwesen Schluchtweg 7 und 9 ähnlich dicht bebaut, wie es für den Schluchtweg 5

geplant ist. Die Höhe des geplanten Vorhabens wurde bereits mit Vorbescheid des Landratsamt Berchtesgadener Land vom 06.12.2021, wie mit damaliger Planzeichnung vorgelegt, genehmigt. Der Anbau erhält ohne Terrassengeländer eine Höhe von 5,72m (Höhe der Nachbarhäuser ca. 5m ohne Dach).

Nach der Bauweise: es sind geschlossene (Schluchtweg 7 und 9) sowie offene Bauweisen (Holzengasse) in der Umgebung vorhanden.

Für die überbaute Grundstücksfläche gelten die Ausführungen für die Dichte der Bebauung.

In dem Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.2021 ist eine Aussage zur Dachneigung gefallen. Die Dachneigung wird bei Bauanträgen, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind, allerdings nur insoweit geprüft, dass bzw. ob sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Eine detailliertere Prüfung dazu kann entfallen.

## 2. Zufahrt

Die Zufahrt ist gesichert (öffentlicher Verkehrsweg Schluchtweg).

## 3. Wasserversorgung

Das Baugrundstück ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ramsau angeschlossen.

## 4. Abwasserbeseitigung

Das Baugrundstück ist an die im Trennsystem verlegte zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Ramsau angeschlossen.

## 5. Gemeindliches Einvernehmen

Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum geplanten Vorhaben (Anbau, Aufstockung und Nutzung des Erdgeschoßes als Ferienwohnung sowie der Errichtung der Garage) wird durch die Gemeinde Ramsau erteilt. Der ausnahmsweisen Zulassung einer Ferienwohnung im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird ebenso zugestimmt.

## 6. Nachbarrechtliche Zustimmung

Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erteilt als Eigentümerin der Fl.Nr. 457/15 (und 459) Gemarkung Ramsau die nachbarrechtliche Zustimmung.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 04.07.2023 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2310802**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Martin Willeitner
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13/10
Dokument:	h/0/sv23107

**Abschluss einer Zweckvereinbarung Infrastrukturmaßnahmen Kühroint –  
Gemeinde Schönau a. Königssee und Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**

**Sachverhalt:**

Die Anwesen im Bereich Kühroint im Gemeindegebiet von Schönau a. Königssee sollen von der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden mit finanzieller Unterstützung aus dem Sonderförderprogramm „Berghütten“ an deren öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Aufgrund der geographischen Lage kann der Bereich Kühroint am umweltschonendsten und verkehrstechnisch sinnvollsten nur über die fast ausschließlich im Gemeindegebiet von Ramsau b. Berchtesgaden liegende Zufahrtsstraße und dem Fußweg von der Wimbachbrücke bis Kühroint erschlossen werden. Die Abwässer werden dann – überwiegend dem Trassenverlauf der Zufahrtsstraße, bzw. des Fußwegs, folgend - in das Abwassernetz der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden eingeleitet und im Weiteren der Kläranlage in Berchtesgaden zugeführt.

Im Zuge der Errichtung der Abwasserleitung soll der Bereich Kühroint über dieselbe Trassenführung auch mit einer Wasserversorgungsleitung, Strom und Breitband (Spartenträger Bayernwerk, Telekom) erschlossen werden. Auch die Wasserversorgung erfolgt dann aus dem Versorgungsnetz der Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden. Die Ver- und Entsorgung eines fremden Gemeindegebiets kann nur mit Zustimmung der jeweils betroffenen Gemeinde erfolgen. Zur Regelung der sich aus der Übertragung ergebenden rechtlichen Konsequenzen ist es sinnvoll und notwendig eine entsprechende Zweckvereinbarung abzuschließen, in der diese Punkte geregelt sind.

Der Entwurf dieser Zweckvereinbarung wurde mit der Aufsichtsbehörde abgestimmt und im Gemeinderat vorberaten. Der Gemeinderat der Gemeinde Schönau a. Königssee hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 den Abschluss der vorliegenden Zweckvereinbarung einstimmig genehmigt.

Es ist nunmehr auch notwendig, dass der Gemeinderat diese Zweckvereinbarung genehmigt, damit diese der Aufsichtsbehörde zur abschließenden Genehmigung vorgelegt werden kann.

**Aussprache:**

Gemeinderat Franz Schwab erkundigte sich, ob bereits jetzt diese Zweckvereinbarung abgeschlossen werden muss, da ja möglicherweise aufgrund einer weiteren Klage durch den BUND die Maßnahme nicht realisiert werden kann. Hierzu erläuterte Verwaltungsleiter Martin Willeitner, dass der Abschluss der Zweckvereinbarung ein wichtiger vorbereitender Schritt sei um rechtliche Sicherheit zu schaffen. Sollte die Maßnahme nicht durchgeführt werden können, kann diese Zweckvereinbarung auch wieder aufgehoben werden. 3. BM Richard Graßl zeigte kein Verständnis für das bisherige Verhalten des BUND und bemängelte, dass bisher vom BUND auch keine Alternativvorschläge gemacht wurden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt die mit der Aufsichtsbehörde und der Gemeinde Schönau a. Königssee abgestimmte Zweckvereinbarung vom 20.06.2023/04.07.2023. Die in der Anlage beigefügte Zweckvereinbarung ist Bestandteil des Beschlusses.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**



**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 04.07.2023 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2310803**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Barbara Beer
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/sv23108

## **Bekanntgaben**

### **1. Parken am Hintersee/St2099**

2. BGM Rudi Fendt äußerte sich zu diesem in der Öffentlichkeit viel diskutiertem Thema dahingehend, dass zwischen Nationalpark und der Gemeinde abgesprochen sei, dass an der St2099 (Bereich zwischen Kiosk und Auzinger) nicht mehr geparkt werden dürfe. Konkrete Maßnahmen und der Zeitpunkt der Durchführung dieser Maßnahmen seien jedoch nicht abgesprochen gewesen. Nun wurden die vom Nationalpark angebrachten Holzbarrieren, die das Parken in diesem Bereich verhindern sollen, wieder entfernt, da ansonsten kurzfristig zu viel Parkraum fehlt. Dies bleibt laut Fendt auch bis zum Ende dieser Saison so bestehen, danach soll es eine gemeinsame Besprechung mit dem Nationalpark geben, in der geklärt werden soll, wie die Situation zukünftig gelöst wird.

GR Andreas Thomae äußerte, dass er kein Verständnis dafür habe, dass die Barrieren wieder entfernt wurden. Er habe beobachtet, dass an den offiziellen Parkplätzen noch genügend Plätze verfügbar waren. GR Dr. Irlinger erkundigte sich, ob es möglich wäre, dort einen offiziellen Parkplatz einzurichten. Darauf entgegnete Rudi Fendt, dass dies laut Auskunft des Nationalparks nicht möglich wäre.

### **2. Sandhaufen am Parkplatz Hirschbichl**

Der zweite Bürgermeister Rudi Fendt gab bekannt, dass ein Teil dieses Materials (Abtragungen der Baustelle am Hintersee) noch diese Woche abtransportiert werden soll. Ein anderer Teil müsse jedoch noch beprobt werden.

### **3. Echtzeitdatenerfassung auf den Parkplätzen**

2. BGM Rudi Fendt berichtete, dass auch dieses Thema in der letzten Zeit sehr im Fokus der Öffentlichkeit stand. Er bedauerte, dass es hier zu enormen Problemen in der Umsetzung gekommen sei. Um zusätzliche Missverständnisse zu vermeiden, wurden die Anzeigetafeln, die ein ständiges grünes Licht (=“freie Parkplätze verfügbar“) anzeigten, verdeckt. Die Probleme der Betreiberfirma in der Umsetzung sollten laut Fendt innerhalb der nächsten zwei Wochen behoben sein.

### **4. Schranke Hirschbichl**

2. BGM Rudi Fendt gab bekannt, dass die Schranke am Hirschbichl vom Nationalpark weiterhin gewünscht wird. Eine neue Schranke soll nun etwas weiter hinten, auf dem Gebiet der Gemeinde Weißbach, errichtet werden. Die Kosten teilen sich der Nationalpark, die Gemeinde Weißbach, die betroffenen Busunternehmen sowie die Almbauern. Fendt gab außerdem an, dass der Nationalpark beauftragt wurde, die alte Schranke abzubauen.

### **5. Erstbesteigung Nanga Parbat vor 70 Jahren**

2. BGM Rudi Fendt erinnerte an den 70. Jahrestag der Erstbesteigung des Nanga Parbat durch Hermann Buhl und würdigte seine unglaubliche alpinistische Leistung.

**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden**  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Ramsau**  
**am 04.07.2023 in 83486 Ramsau, Im Tal 2, Rathaus**  
**TOP 2310804**

Bezugs-Nr.:	TOP
Az.:	
Verfasser der Sitzungsvorlage / Schriftführer:	Barbara Beer
Zahl der Gemeinderatsmitglieder / anwesend:	13 / 10
Dokument:	h/0/sv23109

### **Sonstiges**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden keine Angaben gemacht.